

heitsanteil von Merrill Lynch wurde inzwischen von Blackstone übernommen.

Die Deutsche Bank hat nach Medienberichten für ihren Fonds **DWS Access Wohnen Spezial 2** ein Portfolio mit 350 Wohnungen in Lünen erworben, möglicherweise von **Bouwfonds Investment Management**.

Oberhausen

Der französische Reit **Foncière Développement Logements (FDL)** hat seine Anteile an **Immeo Wohnen** an die eigenen Hauptaktionäre **Foncière des Régions, Crédit Agricole Assurances, Cardif Assurance Vie** und **Generali** verkauft. Damit zieht sich FDL vollständig aus Deutschland zurück. Immeo, die frühere Wohnungsgesellschaft von **Thyssen**, besitzt 40.000 Wohnungen und bewirtschaftet weitere 7.000 vorwiegend in NRW.

Der Duisburger Hafen setzt weiter auf Wachstum

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Marktes für logistische Dienstleistungen erwartet die **duisport Gruppe** für 2014 ein ähnlich gutes Ergebnis wie im Vorjahr.

Der bundesweite Gesamtumsatz auf dem deutschen Logistik- und Lagerflächenmarkt wird von verschiedenen Analysten verschieden bewertet, der Trend aber ist klar: Das Volumen wächst und dies vor allem getrieben durch Eigennutzer, die inzwischen über die Hälfte der Flächenumsätze ausmachen. **Hans-Jürgen Hoffmann**, Bereichsleiter Industrial Investment & Services der **BNPPRE** sieht die Gründe in fortschreitenden Outsourcing-Prozessen der deutschen Industrie, von denen die Logistikbranche profitiere, neben der wachsenden Bedeutung von E-Commerce, was zusätzliche Nachfrage auslöse. Er sieht darin keine kurzfristigen Effekte, sondern einen langfristigen Trend, der den Branchen auch weiteres Wachstum beschere werden. **BNPPRE** addierte im ersten Quartal 2014 rund 1,08 Mio. qm und gut 1% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes, **JLL** kommt sogar auf bundesweit auf 1,45 Mio. qm und damit insgesamt 3% unter dem Vorjahreswert, wobei die Top-5 deutliche Zuwächse zu verzeichnen hatten, Berlin und Düsseldorf sogar 49% (**BNPPRE**) bzw. 60% (**JLL**) mehr als in dem allerdings damals sehr schwachen 1. Quartal 2013. Rückgänge seien dagegen in den Nebenzentren zu beobachten, wofür **JLL** mit ca. 887.000 qm ein Minus von 23% und damit den zweitschwächsten Jahresstart der letzten fünf Jahre errechnete. Auf Transport/Verkehr/Lagerhaltung entfiel lt. **JLL** ein Anteil von 45% der Abschlüsse gefolgt von den Handels- und Industrieunternehmen mit 29% bzw. 26%. Die Anteile ändern sich allerdings bei getrennter Betrachtung von Vermietungen und Eigennutzerumsätzen. Bei ersteren dominierten mit zwei Drittel Transport/Logistik, wogegen Handelsfirmen hier nur auf 6% ausmachten. Deren Anteil liege demgegenüber bei Eigennutzungen traditionell hoch mit 37% im 1. Quartal 2014. Bei etwa gleichbleibenden Mieten liege lt. **BNPPRE** die Region Ruhrgebiet mit 4,30 Euro/qm etwa gleich auf mit Leipzig, leicht unter Berlin (4,70 Euro) und über Münster/Osnabrück (3,50 Euro).

Bereits seit Mitte der 1990er Jahren sei eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Produktivitätsfortschritte sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmten zunehmend die Flächennachfrage. Dies ergibt der von **Georg Consulting** regelmäßig ermittelte Index zur Gewerbeflächenvermarktung - er reicht von -5,00 Punkten (Nachfrage stark rückläufig/schwach) bis +5,00 Punkte (Nachfrage stark ansteigend/hoch) - ist im IV. Quartal 2013 auf einen Wert von 0,73 gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal ein Verlust von 0,27 Punkten. Dagegen stieg gleichzeitig das BIP zum dritten Mal in Folge um 1,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Nur noch im Ausnahmefall (wie bei **Por-sche** in Leipzig oder **Mercedes** in Bremen) suchten industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand habe die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies habe dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden sei und sich überwiegend zwischen 2.000 und 6.000 qm bewegte. Bestandsentwicklungen bis in einen Umkreis von 20 bis 30 km dominieren das Geschehen eindeutig mit Ausnahme von Logistik, großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe.

Diese Beobachtung bestätigt die Ergebnisse im Wirtschaftsbericht Ruhr 2013 der Metropole Ruhr, vgl. DIB Ruhr Nr. 57.